

# **REGLAMENTO INTERIOR**

## **“CONJUNTO VECINAL DURAZNO, ASOCIACIÓN CIVIL”**

### **ESTRUCTURA DEL REGLAMENTO**

**TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

**TÍTULO SEGUNDO: DE LAS REGLAS DE CONVIVENCIA**

**TÍTULO TERCERO: DE LA ADMINISTRACIÓN**

**TÍTULO CUARTO: DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN E IMAGEN DE LA CERRADA.**

**CAPÍTULO I: LAS ÁREAS DE USO COMÚN.**

**CAPÍTULO II: DEL ACCESO A LA CERRADA. CAPÍTULO III: DEL USO DE LA PISCINA.**

**CAPÍTULO IV: DEL USO DE LAS ÁREAS DE EVENTOS. CAPÍTULO V: DE LA IMAGEN DE LA CERRADA.**

**TÍTULO QUINTO: DE LA DISPOSICIÓN DE LA BASURA**

**TÍTULO SEXTO: DE LAS REGLAS DE CONSTRUCCIÓN**

**TÍTULO SÉPTIMO: DE LOS EMPLEADOS**

**TÍTULO OCTAVO: DE LA REGLAMENTACIÓN VEHICULAR**

**TÍTULO NOVENO: DE LAS MASCOTAS**

**TÍTULO DÉCIMO: DE LAS SANCIONES**

**TÍTULO DÉCIMO PRIMERO: DE LAS REGLAS PARA RENTA A LARGO PLAZO.**

**TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO: DE LAS REGLAS PARA RENTA VACACIONAL**

## **TÍTULO DÉCIMO TERCERO: REGLAS GENERALES**

### **TÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** El presente reglamento tiene por objeto establecer las reglas de convivencia, regular el uso y operación de los bienes, áreas e instalaciones de uso común de la cerrada Durazno ubicada en el conjunto habitacional “Los Olivos”.

Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son aplicables y de observancia obligatoria para todos los asociados de la persona moral denominada Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil, es decir, para todos los propietarios, fideicomisarios y/u ocupantes de los inmuebles que forman parte y que están ubicados en la cerrada Durazno del conjunto habitacional denominado “Los Olivos” así como para sus visitantes, familiares, inquilinos, arrendatarios, comodatarios y empleados.

**Artículo 2.-** La omisión, infracción o incumplimiento a cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento por parte de quienes están obligados a su cumplimiento, dará lugar a que la Administración de los bienes, áreas e instalaciones de uso común de la Cerrada Durazno del conjunto habitacional “Los Olivos”, imponga las sanciones establecidas en los estatutos de convivencia, en el presente reglamento en la legislación aplicable y en los acuerdos aprobados por la Asamblea General de Asociados.

**Artículo 3.-** En caso de los Asociados propietarios o fideicomisarios de los inmuebles que forman parte de la cerrada Durazno del conjunto habitacional “Los Olivos”, que no habiten o por cualquier causa no tengan la posesión del inmueble del que sean propietarios o fideicomisarios en la referida cerrada, serán responsables solidarios de que los posesionarios, arrendatarios, comodatarios y/o cualesquiera residentes de los aludidos inmuebles cumplan y acaten todas y casas una de las obligaciones establecidas en los estatutos de convivencia de Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil, en el presente reglamento, en la legislación aplicable, así como aquellas que determinen la Asamblea General de Asociados. De igual forma, los Asociados propietarios o fideicomisarios de los inmuebles que forman parte de la cerrada Durazno del conjunto habitacional “Los Olivos”, serán responsables solidarios de toda conducta, acción u omisión en la que incurran los referidos ocupantes de sus inmuebles, por lo que deberán informarles respecto de las obligaciones que deberán cumplir en términos de lo aquí establecido.

**Artículo 4.-** Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

I.- ACTA CONSTITUTIVA: El instrumento notarial en el que hizo constar la legal constitución de la persona moral denominada Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil.

II.- ADMINISTRADOR O ADMINISTRACIÓN: La persona física o moral designada por la Asamblea General de Asociados para encargarse de la administración y mantenimiento de los bienes, áreas e instalaciones de uso y beneficio común de la cerrada Durazno del conjunto habitacional “Los Olivos”.

III.- ÁREAS DE USO COMÚN: Los bienes, áreas e instalaciones de uso y beneficio común, pertenecientes a la Cerrada Durazno del conjunto habitacional “Los Olivos”.

IV.- ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS: Es el órgano supremo de Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil, cuyas determinaciones obligan a todos y cada uno de los asociados de la citada persona moral, incluyendo a los ausentes y disidentes.

V.- ASOCIACIÓN: La persona moral denominada Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil.

VI.- ASOCIADO: Todo propietario o fideicomisario de los inmuebles que forman parte y que están ubicados en la cerrada Durazno del conjunto habitacional “Los Olivos” y que atendiendo a ello tenga el carácter de miembro del Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil.

VII.- ESTATUTOS: Los lineamientos sociales que rigen al Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil, los cuales están contenidos en la escritura constitutiva.

VIII.- CONJUNTO HABITACIONAL: El desarrollo habitacional denominado comercialmente como “Los Olivos”, ubicado en la región quinientos veintinueve de la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo el cual está integrado por las viviendas y los bienes, áreas e instalaciones de uso y beneficio común.

IX.- CERRADA: La calle cerrada denominada Durazno ubicada en el conjunto habitacional “Los Olivos”, la cual está integrada por 139 casas y los bienes, áreas e instalaciones de uso y beneficio común ubicados dentro de la misma.

X.- CONSEJO DIRECTIVO: Es el órgano de la Asociación encargado de la supervisión y vigilancia de los asuntos inherentes a ésta, así como del cumplimiento de su objeto social, integrada por un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales.

XI.- REGLAMENTO: El presente instrumento.

## **TITULO SEGUNDO DE LAS REGLAS DE CONVIVENCIA**

**Artículo 5.-** Todo asociado, residente, invitado, trabajador o cualquier persona que se encuentre en el interior de la cerrada deberá conducirse con probidad, respetando las reglas de la moral y las buenas costumbres, dirigiéndose a los demás con respeto y cordialidad a efecto de fomentar la sana convivencia en la misma.

**Artículo 6.-** Queda prohibido realizar reuniones en lugares no habilitados para ello, como pueden ser áreas ajardinadas cercanas a las viviendas.

**Artículo 7.-** Está prohibido promover cualquier tipo de proselitismo religioso o política cuya incidencia moleste o perjudique la sana convivencia entre los habitantes de la cerrada.

**Artículo 8.-** Los horarios que deberán respetarse en la cerrada son los siguientes: La realización de obras de construcción, remodelación y/o mantenimiento de las

Las viviendas que conforman la cerrada, deberá ser en horario de lunes a viernes de 08:00 a 17:00 hrs y sábados de 8:00 a 14:00 hrs. Queda prohibida la realización de las obras en comento en día domingo.

El horario de mudanzas será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábado de 8:00 a 14:00 horas. Quedan prohibidas las mudanzas en día domingo.

Queda prohibido el encendido de máquinas, motores o cualquier otro tipo de aparatos que puedan emitir vibraciones o ruido entre las 21:00 a las 8:00 horas. En caso de reparaciones de emergencias que requieran atención inmediata fuera de los horarios permitidos, el Asociado deberá contactar al Administrador para solicitar un permiso de acceso a proveedores sólo cuando la naturaleza de la reparación sea imperativa.

**Artículo 9.-** Queda prohibido que los adultos, niños mayores de 12 años o de más de 40 kg suban a las áreas de juego infantiles, así como a los columpios o resbaladillas.

**Artículo 10.-** Queda terminantemente prohibido acumular o almacenar sustancias tóxicas y peligrosas al interior y/o en los frentes de las viviendas; de igual forma se prohíbe el vertido de las anteriores a las alcantarillas o coladeras, constituyendo lo anterior un hecho delictivo que en caso de detectarse será reportado a las autoridades competentes.

**Artículo 11.-** Cuando algún asociado y/o residente realice algún evento privado (fiestas o reuniones), deberá de hacerlo evitando provocar ruido en exceso y otras conductas molestas o nocivas para sus vecinos.

En cuanto a la medida de sonido, únicamente podrán realizarlo por personal de administración o seguridad y ésta deberá contar con un sonómetro. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 8 de diciembre del 2023).

**Artículo 12.-** En el supuesto de incumplimiento de los puntos anteriores, el Asociado infractor deberá de pagar una multa equivalente a un mes de mantenimiento, la cual, en caso de no ser pagada ante el requerimiento respectivo por parte de la Administración, será cargada a las cuotas de mantenimiento del Asociado sancionado.

**Artículo 13.-** Queda prohibido utilizar la vialidad y áreas comunes como extensión de la residencia para eventos privados. No se permiten colocar sillas, mesas, juegos, inflables o cualquier mobiliario fuera de la residencia.

**Artículo 14.-** Queda prohibido consumir sustancias estupefacientes en áreas comunes, corredores y vialidades del conjunto. Aquellas personas sorprendidas consumiendo dichas sustancias serán denunciadas a las autoridades pertinentes. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 10 de diciembre del 2017).

### **TITULO TERCERO DE LA ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 15.-** La administración de los bienes, áreas e instalaciones de uso común de la cerrada, estará a cargo de la persona física o moral que designe la Asamblea General de Asociados, en los términos establecidos en los estatutos de la asociación.

**Artículo 16.-** El administrador tendrá las atribuciones señaladas en los estatutos de la asociación, en el presente reglamento y demás disposiciones rectoras de la asociación, así como de la legislación aplicable.

**Artículo 17.-** La administración bajo ningún concepto será responsable de los daños, ilícitos o anomalías que se presenten en los inmuebles de la cerrada, por lo que el único responsable será el asociado propietario del inmueble, aun cuando dicho inmueble no sea ocupado por éste sino por un tercero.

**Artículo 18.-** Los asociados autorizan a la administración para realizar la compra de los muebles necesarios para el equipamiento del área de alberca y pérgola de la cerrada, con cargo al fondo de contingencia depositado en la cuenta de la Asociación.

### **TITULO CUARTO DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN E IMAGEN DE LA CERRADA**

#### **CAPÍTULO I DE LAS ÁREAS DE USO COMÚN**

**Artículo 19.-** Son áreas de uso común de la cerrada, el pórtico de acceso, la caseta de vigilancia, las vialidades, los parques, las áreas verdes, la piscina, el área de fiesta de la piscina, las diversas áreas de recreo, así como cualquier otro bien, área o instalación de uso y beneficio común de la cerrada. Cada Asociado estará obligado a contribuir al pago de las cargas comunes de la Cerrada y que se precisa en el Acta Constitutiva que se agrega al presente Reglamento, de acuerdo al presupuesto anual que acuerde la Asamblea y en la forma en la que esta determine su pago.

**LO MODIFICADO ES:**

- La cuota única será de **\$1,050.00 M.N. (Mil Cincuenta Pesos 00/100 M.N.)** mensuales, debiendo cubrir dicho pago del 01 al 10 de cada mes. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 27 de noviembre del 2023).
- **La cuota única será de \$1,200.00 M.N. (Mil Doscientos Pesos 00/100 M.N.)** mensuales, debiendo cubrir dicho pago del 01 al 10 de cada mes. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 8 de noviembre del 2024)

La morosidad será a partir del 2 mes de cuotas ordinarias, incluidas las cuotas extraordinarias y/o multas.  
(Aprobada en asamblea general ordinaria 27 de noviembre del 2022)

### **LO MODIFICADO ES:**

Se estableció:

- 1 cuota extraordinaria anual (1 mes \$1,050.00 M.N. pagada, 1er semestre del año).
- Renta pérgola por la cantidad de \$1,500.00 M.N., regresando al arrendatario la cantidad de \$500.00 M.N. y dejando para el condominio la cantidad de \$1,000 M.N.

(Aprobado en asamblea general ordinaria el 27 de noviembre del 2023).

**Artículo 20.-** Todo asociado deberá cuidar y vigilar las áreas de uso común de la cerrada y hacer uso adecuado de los bienes y servicios comunes del mismo, comprometiéndose a colaborar en la integración, organización y desarrollo de la comunidad entre los asociados y residentes de la cerrada.

**Artículo 21.-** Los asociados se comprometen a fomentar el cuidado, buen uso y conservación de las áreas de uso común de toda la cerrada.

**Artículo 22.-** Los asociados serán responsables de reparar e indemnizar los daños y perjuicios daños causados a cualquiera de los bienes, áreas o instalaciones de uso común de la cerrada, de conformidad con la estimación elaborada por la administración, sin perjuicio de que los daños hayan sido causados por sí o por sus invitados, familiares, inquilinos, trabajadores o personas que en cualquier otra calidad se encuentre en la cerrada por causa del asociado.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL ACCESO A LA CERRADA**

**Artículo 23.-** El control del acceso a la cerrada se llevará a cabo por el personal de seguridad privada contratado por la Asociación o por la Administración para tal efecto, el cual controlará y registrará el acceso a cada uno de los vehículos y personas que ingresen a la cerrada, de conformidad a las disposiciones rectoras de la cerrada

**Artículo 24.-** El acceso vehicular para visitantes será controlado mediante un registro y estará sujeto a la disponibilidad de lugares en el estacionamiento, ya

que de no haber cajones disponibles sólo se dará acceso peatonal.

**Artículo 25.-** Los camiones de mudanza y proveedores sólo tendrán acceso a la cerrada de lunes a viernes con un horario de 8:00 a 17:00 horas y los sábados de 8:00 a 14:00 horas. Con previa autorización de la administración. Los domingos estarán prohibidas las mudanzas.

### CAPÍTULO III DEL USO DE LA PISCINA

**Artículo 26.-** El horario de uso de la piscina es de 8:00 a 22:00 horas.

**Artículo 27.-** El uso de la piscina es única y exclusivamente para los asociados y/o residentes de la cerrada y sus invitados, condicionando a que estos últimos sean como máximo cinco personas, estén acompañados por el asociado y/o residente respectivo y las visitas se realicen esporádicamente de lunes a sábado, reservándose el día domingo para uso exclusivo de los asociados y/o residentes.

**Artículo 28.-** Los trabajadores domésticos sólo podrán hacer uso de las piscinas para el cuidado de los menores, previo aviso que realice el asociado y/o residente a la administración. El personal de mantenimiento de la cerrada no podrá hacer uso de las piscinas.

**Artículo 29.-** Está prohibido el uso de balones y juguetes que no sean propios de la piscina.

**Artículo 30.-** Los camastros, sillas y mesas no podrán meterse a la piscina. Los camastros son únicamente para acostarse y las sillas para sentarse, está prohibido ponerse de pie o brincar sobre los mismos.

**Artículo 31.-** Los niños menores de 12 años deberán estar siempre supervisados por un adulto.

**Artículo 32.-** Los niños menores de 3 años deberán nadar usando pañales especiales para piscina (pañales para agua), siendo responsabilidad de los asociados cualquier daño que se cause por menores de cualquier edad que no controlen esfínteres.

**Artículo 33.-** No se permite introducir alimentos, bebidas o fumar en el interior o a los alrededores de la piscina.

**Artículo 34.-** Se prohíben los clavados.

**Artículo 35.-** Está prohibido hacer uso de la piscina con sandalias, zapatos o ropa que no sea traje de baño.

**Artículo 36.-** Se prohíbe estrictamente el uso de envases de vidrio o cualquier objeto punzo cortante en el área de piscina y jardines. La reparación de daños a la membrana de la alberca ocasionados por negligencia a esta norma será pagada por el asociado responsable.

**Artículo 37.-** Todos los usuarios deberán ducharse antes de entrar a la piscina.

**Artículo 38.-** Se prohíbe arrojar basura a la piscina y áreas verdes.

**Artículo 39.-** Los cigarros deberán de apagarse y depositarse en un cenicero o cualquier otro medio utilizado al efecto, pero nunca deberán de tirarse al pasto ni a la piscina.

**Artículo 39.-** En caso de encontrar algún objeto olvidado deberá de reportarse a vigilancia quien lo mantendrá hasta ser reclamado.

**Artículo 40.-** Los asociados, residentes y/o visitantes deberán mostrar buena conducta en todo momento, absteniéndose de cometer algún acto inmoral que altere la tranquilidad de la cerrada. De lo contrario se dará aviso a las autoridades correspondientes independientemente de la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento, acuerdos de la Asamblea General y demás disposiciones rectoras de la cerrada.

#### CAPÍTULO IV DE LAS ÁREAS DE EVENTOS

**Artículo 41.-** El horario de uso de las áreas de fiesta de lunes a jueves es de 11:00 a 21:00 horas y del viernes y sábado el horario es de 11:00 a 23:00 horas. (Aprobada en asamblea ordinaria el día 27 de noviembre del 2021).

Sólo se permitirá un máximo de 30 personas por evento (ya incluidos los propietarios), única y exclusivamente cuando esté reservada el área de fiestas por el asociado y/o residente respectivo.

**Artículo 42.-** Los eventos a celebrarse en estas instalaciones son de tipo no lucrativo y de uso estrictamente personal para los asociados o residentes y sus familiares directos.

**Artículo 43.-** Cualquier adorno, montaje o festejo deberá hacerse únicamente dentro de las áreas establecidas para los eventos.

**Artículo 44.-** Se prohíbe colocar mesas y sillas en áreas verdes.

**Artículo 45.-** Podrán hacer uso de las áreas para fiestas exclusivamente los asociados y/o residentes que no presenten adeudos de cuotas ordinarias y/o extraordinarias de mantenimiento, de fondo de reserva o de multas y sus

accesorios, de lo contrario la solicitud no será autorizada hasta cubrir el total de los adeudos.

**Artículo 46.-** Para el uso de las áreas de eventos el asociado y/o residente interesado en organizar alguna fiesta o reunión deberá dejar a la administración un depósito en garantía por la cantidad de \$1,000.00 (MIL PESOS 00/100 M.N.) para garantizar la integridad de los bienes, áreas e instalaciones de uso común y una vez finalizado el evento la administración devolverá este depósito, siempre y cuando no se haya causado ningún daño a las áreas de uso común y el área de eventos y sus muebles e instalaciones sean entregados en las mismas condiciones en que se recibieron. En caso de haber algún daño, la administración subsanará dichos daños con cargo al depósito dejando por el asociado respectivo y de existir algún remanente el mismo será devuelto. Si el valor de reparación de los daños ocasionados supera el monto del depósito establecido, la administración exigirá al asociado correspondiente el pago de la cantidad faltante y en caso de negarse a su pago se les cargará a sus cuotas de mantenimiento. Lo anterior, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otra vía de resarcimiento de daños que proceda conforme derecho.

- Se modificó el monto del uso de la pérgola a partir del 1° de enero del 2025 y se establece la cuota en \$ 1,500.00 ( Un mil quinientos pesos 00/100 M.N.) , reintegrando al usuario la cantidad de \$ 750.00 (Setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) y para el condominio la cantidad de \$ 750.00 (Setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).

(Aprobado en asamblea general ordinaria el 8 de noviembre del 2024)

**Artículo 47.-** Para el uso de las áreas de eventos para reunirse familiares que no impliquen fiestas de más de 10 invitados, contados el asociado y su familia directa (esposo/a e hijos), no se requerirá dejar el depósito en garantía mencionado en el artículo anterior.

**Artículo 48.-** Los baños del área de pérgola están a disposición de los invitados.

**Artículo 49.-** Está prohibido:

Colocar clavos o material parecido en las paredes y columnas.

Pegar cinta adhesiva en paredes y columnas para no dañar la pintura.

Colocar globos y adornos en las lámparas, ya que son muy frágiles y pueden desprenderse ocasionados un accidente.

El uso de juegos pirotécnicos.

**Artículo 50.-** En caso de realizar algún evento con música sólo se permitirá hasta las 23:00 horas, siempre y cuando el volumen sea moderado y que no afecte la tranquilidad de los demás Asociados y o residentes.

**Artículo 51.-** Se prohíbe arrojar basura al suelo, la piscina y áreas verdes; la basura deberá depositarse en los contenedores habilitados para tal efecto, o

llevar una bolsa y depositarlo en lugares pertinentes.

**Artículo 52.-** Es obligación del asociado que utiliza el área de fiestas dejarla completamente limpia y depositar la basura resultante dentro del contenedor habilitado para ello, ya que en caso contrario deberá pagar una multa económica equivalente a un mes de mantenimiento como sanción y para la limpieza de dicha área.

**Artículo 53.-** En el supuesto de contratar mobiliario para un evento se debe de cuidar que no rayen y/o maltraten el área de pérgola o el césped.

**Artículo 54.-** Se debe permanecer pendiente de no olvidar ningún artículo en las áreas de eventos, ya que ni la administración ni los elementos de seguridad serán responsables por pérdida de los mismos.

**Artículo 55.-** Tanto los asociados como los invitados deberán mostrar una buena conducta, en caso de que alguna persona cause molestias y haga caso omiso a una llamada de atención del personal de seguridad, se le solicitarán que abandone el área y en caso de ser necesario, se pedirá el apoyo de la fuerza pública.

**Artículo 56.-** El horario de área de juegos establecido será de domingo a lunes hasta las 21:00 horas y de viernes y sábado hasta las 22:00 horas.

## CAPÍTULO V

### DE LA IMAGEN DE LA CERRADA

**Artículo 57.-** La imagen de la cerrada debe ser respetada y conservada en las mismas condiciones y con las especificaciones con las que fue entregado por el constructor, por lo que los asociados y/o residentes deben abstenerse de realizar cualquier obra o modificación, así como de colocar cualquier tipo de ornato, macetas, adornos y demás objetos en la fachada y frente de las viviendas que altere dicha imagen, con excepción de las modificaciones expresamente autorizadas.

En caso de detectarse la realización de un acto o hecho que altere la imagen de la cerrada, se notificará por escrito al asociado o residente de la vivienda de que se trate, para los siguientes efectos:

I.- En caso de tratarse de actos de inmediata reparación como la colocación ornatos de cualquier índole, macetas, mobiliario de jardín, juegos infantiles, basura, escombros y en general cualquier objeto o de fácil remoción, se requerirá al asociado o residente de la vivienda de que se trate, para que de inmediato retire del lugar el elemento indebidamente colocado; en caso contrario se impondrá una sanción económica equivalente a un mes de mantenimiento, mismos que serán cargados a las cuotas de mantenimiento en caso de omisión en el pago de la misma.

II.- En caso de tratarse de actos de difícil reparación como son la realización de obras que modifiquen o alteren la fachada, cambio de color de la pintura exterior de la vivienda, cualquier tipo de edificación o construcción que vaya anclada al suelo o la estructura de la vivienda, siembra de plantas en el área ajardinada ubicada al frente de las viviendas y cualquier otra que implique que trabajos especiales o prolongados para su reparación o reversión al estado original del área en la que se hayan realizado, se requerirá al asociado o residente de la vivienda de que se trate, para que de inmediato cese en la realización de dichos actos en su caso y para que lleve a cabo la reparación del daño o la realización de las obras necesarias para dejar el área en el estado en el que se encontraba antes de la alteración, concediéndole para tal efecto un tiempo prudente que no sea mayor de 5 días naturales;

III.- Cuando la gravedad o dimensión de la alteración a la imagen de la cerrada así lo amerite, la administración requerirá a alguno de los proveedores de servicios de mantenimiento contratados para proporcionar a las áreas de uso común de la cerrada, o en su defecto a alguno externo, para que realice un diagnóstico por escrito, en el cual realice una descripción de la alteración realizada, las acciones que deban ejecutarse para la reversión de la misma al estado original, el costo de éstas y el término en el que debe quedar totalmente resarcido el daño o afectación, con base en el cual se otorgará al asociado y/o residente el término para tal efecto que se haya señalado en el mismo;

IV.- Una vez transcurrido el término que se haya concedido conforme a lo establecido en las fracciones II y III que anteceden, sin que se haya llevado a cabo por parte del asociado o residente, se faculta a la administración para que previo aviso que realice por escrito al asociado o residente, autorice al proveedor de servicios correspondiente, para que lleve a cabo las acciones necesarias en los términos del diagnóstico que haya emitido, cuyo costo deberá ser pagado por el asociado y/o residente de que trate, y en caso de negarse hacerlo, dicho costo será cargado a sus cuotas de administración y mantenimiento del mes en curso, sin perjuicio de la aplicación de las multas que correspondan.

V.- En caso de ampliación por parte del asociado, éste deberá utilizar los mismos acabados del constructor y de acuerdo al entorno del fraccionamiento. Y deberá realizar los acabados de ambos lados de la construcción.

**Artículo 58.-** Es responsabilidad de los asociados o residentes de la cerrada, el mantenimiento y riego de las áreas ajardinadas ubicadas en el frente de las viviendas, de conformidad con las recomendaciones y especificaciones que emita la administración y mantenimiento sólo ampara la poda, es decir el simple corte del césped ubicado en dicha área.

En caso de que el área de jardín ubicado en el frente de las viviendas, no se conserven en el buen estado en el que fueron entregadas a los propietarios, como consecuencia de que los asociados o residentes de la cerrada,

proporcionen el mantenimiento en condiciones diversas a las recomendadas o no lo proporcionen, la administración llevará a cabo el siguiente procedimiento, a fin de mantener la buena imagen de la cerrada:

I.- Al detectarse en mal estado de la citada área, se requerirá al proveedor de servicios de jardinería que esté contratado para el mantenimiento de las áreas de uso común, para que realice un diagnóstico por escrito, en el cual se informe de las posibles causas del daño, las acciones que deban ejecutarse para la reparación del mismo, el costo de éstas y el término en el que debe quedar totalmente resarcido el daño;

II.- Se notificará por escrito al asociado o residente de la vivienda de que se trate, anexando copia de diagnóstico descrito en la fracción que antecede y se le requerirá para que lleve a cabo la reparación del daño, otorgándoles para tal efecto el término que se haya señalado en el citado diagnóstico;

III.- Una vez transcurrido el término que se haya concedido para la total reparación del daño sin que se haya llevado a cabo por parte del asociado o residente, se faculta a la administración para que previo aviso que realice por escrito al asociado o residente, autorice al proveedor de servicios de jardinería que esté contratado para el mantenimiento de las áreas de uso común, para que lleva a cabo la reparación del daño en los términos del diagnóstico que haya emitido, cuyo costo deberá ser pagado por el asociado y/o residente de que trate, y en caso de negarse a hacerlo, dicho costo será cargado a sus cuotas de administración y mantenimiento del mes en curso, sin perjuicio de la aplicación de las multas que correspondan. Sólo podrá modificarse dicha área ajardinada de conformidad a los lineamientos y prototipos autorizados por la constructora, respetando siempre la imagen de la cerrada.

**Artículo 59.-** La colocación de anuncios de renta o venta de inmuebles deberá hacerse única y exclusivamente en la vivienda que corresponda y de ninguna manera podrán colocarse en áreas de uso común.

**Artículo 60.-** No se permite rayar las paredes, vidrios, carteles o cualquier objeto que pertenezca a las áreas de uso común de la cerrada.

**Artículo 61.-** Queda prohibido arrancar o maltratar las plantas.

**Artículo 62.-** Queda prohibido instalar o colocar en el interior de la cerrada cualquier tipo de publicidad.

**Artículo 63.-** Está prohibido colocar o sacar cualquier tipo de prenda fuera de la vivienda (toallas, zapatos, colchones, alfombras, ropa, etc.) en fachada principal y en fachada trasera, azoteas y terrazas de las casas que colindan con avenida y que sea visible desde el exterior o sobre la barda perimetral.

**Artículo 64.-** No se permite utilizar el frente de los predios como lugar de almacenaje de cualquier tipo de bienes, así como tampoco la fachada trasera de las casas que colindan con la avenida y que sea visible desde el exterior o sobre la barda perimetral.

## **TÍTULO QUINTO DE LA DISPOSICIÓN DE LA BASURA**

**Artículo 65.-** Los asociados y/o residentes deberán de contar al menos con un bote de basura que cumpla con las especificaciones proporcionadas por la administración y se obliga a:

I.- Depositar la basura sólo el día de su recolección en bolsas cerradas dentro de un bote con tapa que se colocará al frente de la vivienda, detrás del murete del medidor de energía eléctrica, para su recolección por el servicio de limpia municipal. Los días de recolección serán dados a conocer a los asociados por la administración.

II.- Limpiar el frente de su lote o vivienda, debiendo recolectar las hojas de árbol y demás productos de poda, depositándolos en bolsas para su recolección. Invariablemente se deberá separar la basura de la vivienda de la correspondiente a jardinería.

III.- No colocar desechos de obras, muebles o aparatos eléctricos al frente de sus inmuebles y en la fachada trasera de las casas que colindan con la avenida y que sea visible o sobre la barda perimetral.

IV.- No depositar basura de obra o doméstica en los botes de basura ubicados en áreas verdes.

V.- Queda prohibido depositar en la basura doméstica restos de animales muertos, tal y como lo señala la normativa municipal y estatal aplicable.

VI.- Queda prohibido depositar restos de materiales de construcción en los contenedores de basura, tal y como lo señala la normativa aplicable en el Estado de Quintana Roo.

VII.- Queda prohibido depositar cualquier tipo de basura en los botes de basura pertenecientes a otros asociados.

**Artículo 66.-** Se recomienda a todos los asociados separar la basura orgánica e inorgánica, ambas en bolsas cerradas de diferente color.

**Artículo 67.-** La basura que se genere en el interior de la propiedad deberá ser depositada en el contenedor de la propiedad debidamente embolsada, queda

prohibido arrojar en contenedores de basura de áreas comunes. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 10 de diciembre del 2017).

## **TITULO SEXTO DE LAS REGLAS DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 68.-** Todos los asociados deberán cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento de construcción e Imagen del conjunto habitacional “Los Olivos” (el cual ha sido entregado a los asociados por el desarrollador referido conjunto habitacional) y adicionalmente con las siguientes disposiciones:

I.- Abstenerse de modificar y/o derruir la barda perimetral de la cerrada, misma que es propiedad de la Asociación.

II.- Respetar el horario para trabajos de construcción, que será de lunes a viernes de las 8:00 a las 17:00 horas y los sábados de las 8:00 a las 14:00 horas. Por ningún motivo se permitirá trabajar en obra los días domingos y días festivos.

III.- Registrar en la administración al responsable de obra y a todos sus trabajadores.

IV.- Todo el personal de obras deberá realizar sus necesidades fisiológicas en los baños de la vivienda del Asociado que los haya contratado.

V.- En relación a los materiales de obra no podrán nunca ubicarse en áreas comunes como banquetas o calles, sino que deberán ubicarse en las áreas privativas (en la superficie correspondiente a la vivienda respectiva), cubriéndose los materiales con una malla o material similar para evitarla dispersión de polvo y no dañar la buena imagen de la cerrada.

VI.- Los materiales desperdiciados de construcción deberán almacenarse dentro de los límites de la propiedad sobre la que se construya y por ningún motivo podrán depositarse en áreas de uso común o en otro predio y deberán ser retiradas por el asociado y/o residente al término de la obra.

VII.- Los únicos empleados que podrán pernoctar en la cerrada serán aquellas que tengan el carácter de personal interno de las viviendas y que se encuentren debidamente registradas en la administración de la cerrada.

VIII.- Todos los trabajadores deberán ingresar y salir de la cerrada por la puerta designada por la administración y de conformidad con el procedimiento establecido por ésta.

IX.- Todos los trabajadores deberán portar en el interior de la cerrada el identificador proporcionado por la administración.

X.- Todo asociado y/o personal del mismo deberá abstenerse de realizar trabajos en áreas de uso común.

XI.- Los asociados serán los únicos responsables del personal que labore en la vivienda de su propiedad. Debiendo cuidar su buen comportamiento y que no consuma o haga uso de bebidas alcohólicas y/o de sustancias ilícitas en el interior de la cerrada.

XII.- En caso de que los asociados pretendan realizar obras de ampliación en la vivienda de su propiedad, o colocar protecciones, vallas, herrería en las ventanas y puertas, realizar cierres y bardas, deberán cumplir a cabalidad con las especificaciones técnicas y arquitectónicas establecidas por el desarrollador del conjunto habitacional "Los Olivos" en el Reglamento de Construcción e Imagen del conjunto habitacional "Los Olivos".

XIII.- Está prohibida la modificación física de la fachada de la vivienda, la colocación de antenas de televisión y aires acondicionados en la fachada de las viviendas, realizar toda innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales del inmueble de la propiedad, u obras que puedan dañar la imagen, el buen aspecto y prestigio de la cerrada y en general del conjunto habitacional "Los Olivos". El asociado que incumpla con lo anterior será responsable de los daños y perjuicios que cause y estará obligado a dejar las instalaciones que altere conforme a su estado original a su costo y cargo.

XIV.- Queda prohibido pintar las viviendas de la cerrada de cualquier color diverso a aquel con el que se entregaron las viviendas por parte del desarrollador del conjunto habitacional.

XV.- Es obligación de los Asociados solicitar autorización previa y por escrito de la Asociación Civil a través de su Consejo Directivo, de las autoridades competentes y de la Comisión Federal de Electricidad, en caso de que se pretenda realizar obras de modificación o ampliación de sus viviendas respectivas, las cuales deberán cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcción e Imagen del conjunto habitacional "Los Olivos".

## **TÍTULO SÉPTIMO DE LOS EMPLEADOS**

**Artículo 69.-** Todos los asociados deberán registrar en la administración a todos sus trabajadores y se obligan a comprar el identificador con el que se permitirá el acceso a la cerrada.

**Artículo 70.-** Los asociados deberán llenar y firmar un formato de control y seguridad en la administración de la cerrada con los datos generales de los

trabajadores domésticos que estén bajo su cargo, siendo obligatorio entregar en la administración copia de: a). - Identificación del trabajador; b). - Comprobante de domicilio del trabajador y; c). - Número telefónico.

**Artículo 71.-** El formato de control deberá ser revalidado cada seis meses por el asociado, o al momento de ocurrir algún cambio en los datos proporcionados.

**Artículo 72.-** Los Asociados deberán abstenerse de utilizar los servicios del personal contratado por la administración de la asociación para servicios personales o distintos a función que dicho empleado tenga asignada.

**Artículo 73.-** Los Asociados notificarán a la administración de la cerrada las altas y bajas de personal, tan pronto ocurran las mismas. Liberando a la administración de cualquier responsabilidad presente o futura en caso de no hacerlo.

## **TÍTULO OCTAVO REGLAMENTACIÓN VEHICULAR.**

**Artículo 74.-**En el interior de la cerrada, los conductores de vehículos deberán respetar los límites de velocidad máxima de 20 KPH señaladas en las vialidades del mismo.

**Artículo 75.-** Los conductores de vehículos deberán ceder el paso a los peatones.

**Artículo 76.-** El sentido de la circulación en los estacionamientos será señalizado y deberá respetarse.

**Artículo 77.-** Si se utiliza algún lugar de estacionamiento de visitante siendo residente, el automóvil será removido por una grúa cuyo costo lo deberá cubrir el asociado o residente infractor.

**Artículo 78.-** Los estacionamientos son de uso exclusivo para aparcamiento de vehículos, prohibiendo cualquier otro uso como depositar cualquier tipo de artefactos, escombros, herramientas, basura, etc., aunque sea de manera temporal.

**Artículo 79.-**Está prohibido realizar reparaciones de vehículos en las vialidades.

**Artículo 80.-** En el supuesto de existir vehículos de cualquier tipo abandonados por más de setenta y dos horas en el interior de la cerrada, sin estar aparcados en los lugares designados para ello, se llamará al servicio grúa para su remoción.

**Artículo 81.-** Queda estrictamente prohibido invadir el espacio ajeno para estacionar los vehículos. El límite de vehículos fijos para ingresar a la cerrada será de 3 por residencia utilizando únicamente los cajones correspondientes a la residencia y el espacio de banqueta limitado por el frente de la misma.

**Artículo 82.-** En las áreas de uso común no se permite el estacionamiento de vehículos tanto de los asociados como de sus visitas, ni que los vehículos invadan el espacio de la banqueta la cual está destinada única y exclusivamente para uso peatonal.

**Artículo 83.-** Se aprueba aplicar multa reglamentaria de un mes de mantenimiento a aquellas residencias que estacionen sus vehículos sobre cualquier banqueta al interior del condominio. (Aprobada en asamblea general ordinaria el 6 de diciembre del 2019).

**Artículo 84.-** El límite de vehículos para ingresar a la cerrada salvo el caso de visitas, será de tres por residencia utilizando únicamente los cajones correspondientes a la residencia y el espacio de banqueta limitado por el frente de la misma. No se permitirán vehículos adicionales en otras áreas de la vialidad del conjunto o del lado opuesto de la calle aun cuando no sea el frente de otra residencia. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 26 de enero del 2019).

## **TÍTULO NOVENO DE LAS MASCOTAS**

**Artículo 85.-** Queda prohibido el acceso a las áreas de uso común para mascotas de cualquier tipo, los asociados con mascotas deberán ser responsables del bienestar de las mascotas siendo responsables de los daños que causen.

**Artículo 86.-** Las mascotas no deberán ubicarse ni dejarse nunca fuera de la vivienda.

**Artículo 87.-** Nunca deberá dejarse a un animal suelto, por lo que deberá utilizarse correa para sacar a las mascotas a la calle, así mismo es obligatorio recoger las heces de éstos en bolsas de plástico que deberán ser depositadas en lugares dispuestos para basura.

**Artículo 88.-** Está prohibido que las mascotas paseen por áreas verdes recreativas.

**Artículo 89.-** Si cualquier mascota perturba la tranquilidad de los vecinos, el asociado que sea su propietario será notificado por escrito para que tome las medidas pertinentes para cesar dicha perturbación, pues de lo contrario se notificará dicha situación a las autoridades competentes, sin perjuicio de las multas a que se haga acreedor de conformidad a lo establecido en el presente reglamento.

**Artículo 90.-** Se aplicará multa reglamentaria de un mes de mantenimiento a los propietarios de gatos que los dejen sueltos en el condominio, después de haber

sido notificados en primera ocasión a hacer lo necesario para mantenerlos en el interior de su residencia. (Aprobada en asamblea general ordinaria el 6 de diciembre del 2019).

**Artículo 91.-** Se aprobó a pasear a los perros grandes después de las 9 p.m. y queda prohibido que los niños menores de 12 años paseen perros grandes. (Aprobado en asamblea general ordinaria el 8 de noviembre del 2024)

## **TÍTULO DÉCIMO DE LAS SANCIONES**

**Artículo 92.-** Cualquier acción u omisión de cualquier asociado, invitado, trabajador o usuario de las viviendas que conforman la cerrada que provoque daño o menoscabo a las áreas de uso común de la misma, será sancionado y cobrado con cargo al asociado responsable de conformidad con los procedimientos establecidos en los documentos rectores de la asociación, o conforme a lo que establezca la legislación aplicable.

**Artículo 93.-**Cualquier incumplimiento a las disposiciones del presente Reglamento, del Reglamento de Construcción en Imagen del conjunto habitacional “Los Olivos”, de los estatutos de la asociación, de los acuerdos tomados por la Asamblea General de Asociados y de la legislación aplicable, será sancionado por la administración o por el Consejo Directivo con multa por la cantidad de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con excepción de las conductas respecto de las cuales se establezcan multas diversas y específicas en el presente documento, cuyo pago es adicional e independiente de la reparación de los daños que en su caso causen. Lo anterior, sin menoscabo de las responsabilidades tanto civiles como penales que sean procedentes conforme a la legislación aplicable.

Las multas impuestas que no sean pagadas se cobrarán con cargo a las cuotas de mantenimiento de los Asociados infractores, y en caso de que dichas cuotas tampoco sean pagadas, el cobro respectivo se hará en las vías jurisdiccionales procedentes.

Se aprueba a estandarizar todas las multas, a una cuota de mantenimiento (Aprobada en asamblea general ordinaria 27 de noviembre del 2022)

## **TITULO DECIMO PRIMERO DE LAS REGLAS PARA RENTA A LARGO PLAZO**

(Aprobado en asamblea general ordinaria el 10 de diciembre del 2017)

PARA LOS PROPIETARIOS QUE TENGAN SUS CASAS EN RENTA A LARGO PLAZO:

**Artículo 94.-** Los asociados están obligados a notificar a la administración el ingreso y terminación de la renta de sus inquilinos, así como proporcionar los datos de contacto.

**Artículo 95.-** Los asociados están obligados a informar y proporcionar a sus inquilinos el Reglamento Interior del “Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil”.

**Artículo 96.-** El desconocimiento del mismo, no exime de su cumplimiento y las responsabilidades que la omisión cause.

**Artículo 97.-** Los inquilinos residentes deberán ejercer la sana convivencia, respetando a los residentes y en apego al Reglamento Interior del “Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil”.

**Artículo 98.-** En caso que el inquilino cometiera una falta y se negase a hacer frente a su responsabilidad, el propietario deberá responder por él.

## **TITULO DECIMO SEGUNDO DE LAS REGLAS PARA RENTA VACACIONAL**

(Aprobado en asamblea general ordinaria el 10 de diciembre del 2017)

PARA LOS PROPIETARIOS QUE TENGAN SUS CASAS EN RENTA VACACIONAL:

**Artículo 99.-** Los asociados tienen la obligación de proporcionar a la Administración el contacto de la empresa encargada de subarrendar su propiedad o administrador.

**Artículo 100.-** Los asociados tienen la obligación de proporcionar a la empresa encargada de subarrendar la propiedad o administrador el Reglamento Interior del “Conjunto Vecinal Durazno, Asociación Civil”.

**Artículo 101.-** La empresa encargada de subarrendar la propiedad o administrador tiene la obligación de registrar las rentas vacacionales en caseta de seguridad, proporcionando la siguiente información:

Capacidad máxima por casa es de 10 personas

Número de casa

Identificación oficial de los integrantes

Nombre y teléfono de la persona responsable de la renta vacacional

Fecha de ingreso y salida

Registro de vehículo

**Artículo 102.-** La empresa encargada de subarrendar la propiedad o administrador, deberá anexar el siguiente reglamento al contrato que proporcionen a los clientes:

## REGLAS DE CONVIVENCIA HUÉSPEDES:

I.- Deberán mostrar buena conducta en todo momento, absteniéndose de cometer algún acto inmoral que altere la tranquilidad privada.

II.- Deberán acatar el reglamento del uso de las áreas comunes.

III.- Está prohibido realizar reuniones o fiestas en áreas comunes.

IV.- El cajón de estacionamiento asignado por la renta de la propiedad es único y exclusivamente el correspondiente a la propiedad.

V.- Horario de silencio: 10 pm a 8:00 am.

VI.- La basura que se genere en el interior de la propiedad deberá ser depositada en el contenedor de la propiedad debidamente embolsada.

VI.- En caso de alguna emergencia marcar al número de caseta (984) 115 5824 o al 911.

## **TÍTULO DÉCIMO TERCERO REGLAS GENERALES.**

(Aprobadas en asamblea general ordinaria el 26 de enero del 2019)

**Artículo 103.-** Está prohibido almacenar de manera temporal o fija combustibles o productos inflamables en el interior de las viviendas o a bordo de vehículos que se estacionen en las vialidades del conjunto vecinal Durazno.

(Aprobado con unanimidad de votos).

**Artículo 104.-** Todas las asambleas y votaciones vía zoom tendrán validez.

(Aprobada en asamblea general ordinaria el 27 de noviembre del 2021)